

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, de 2022.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS OFERTA SECUNDÁRIA DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO ÉXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 41.076.851/0001-03 ("EII")

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS		
Risco de	☒ perda do principal	Risco de crédito.
	☐ responsabilidade ilimitada	Fatores macroeconômicos relevantes.
	☒ falta de liquidez	Riscos relativos ao setor imobiliário.
	☒ produto complexo	Risco de execução das garantias atreladas aos CRI.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta.	

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
A. Valor Mobiliário		Capa e Seção 2 do prospecto
a.1) Quantidade ofertada	5.894.738 (cinco milhões, oitocentos e noventa e quatro mil, setecentas e trinta e oito).	Capa do prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 9,50 (nove reais e cinquenta centavos).	Seção 2.5
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ 56.000.011,00 (cinquenta e seis milhões e onze reais).	Seção 2.6
a.4) Lote suplementar	Não	Seção 2.7
a.5) Lote adicional	Sim, em até 25% (vinte e cinco por cento).	Seção 2.6
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - Mercado de Bolsa	Seção 2.4
Código de negociação	EXES11.	Seção 2.4
B. Outras informações		
Emissor	ÉXES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ nº 41.076.851/0001-03 Classe de cotas: única	Capa do prospecto

1. ELEMENTOS ESSENCIAIS DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM CNPJ nº 59.281.253/0001-23 https://www.btgpactual.com/asset-servicing/administracao-fiduciaria	Capa do prospecto e Seção 5.1
Gestor	ÉXES GESTORA DE RECURSOS LTDA. CNPJ nº 31.960.567/0001-33 https://exes.com.br/exes-investimentos/#nossos-fundos	Capa do prospecto e Seção 5.1

2. PROPÓSITO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos provenientes da oferta serão pagos diretamente ao Ofertante, não havendo aporte de novos recursos no FII, e serão aplicados pela Gestora, segundo a política de investimentos do Ofertante, definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, nos termos do regulamento do Ofertante, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento nos ativos alvo, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos ativos alvo.	Seção 3.1

3. DETALHES RELEVANTES SOBRE O FUNDO		MAIS INFORMAÇÕES
Informações sobre o gestor	Fundada em 07 de novembro de 2018, seus fundos são focados na aquisição de créditos, títulos e valores mobiliários nos mais diversos segmentos da economia e com ampla atuação no mercado imobiliário e agrícola brasileiro. A Gestora replica em suas atividades as políticas de investimento e disciplina financeira das grandes mesas proprietárias dos melhores bancos do Brasil e internacionais de forma a buscar a melhor relação risco retorno para seus clientes, provendo acesso aos investidores a ativos que tipicamente ficam restritos às mesas proprietárias dos bancos. A Gestora atua com as demais empresas do Grupo Éxes da qual faz parte.	Seção 15
Informações sobre o administrador	Administra R\$ 970 bilhões (Anbima, Jun/2025) e ocupa posição entre os 3 maiores administradores de recursos do Brasil, mais de 5900 fundos, dentre Fundos de Investimento Multimercado, em Ações, de Renda Fixa, Fundos de Investimento Imobiliários, Fundos de Investimento em Direitos Creditórios e em Fundos de Investimento Participações. É líder dentre os administradores de recursos de Fundos Imobiliários do Brasil, com R\$ 80 bilhões sob administração (Anbima, Jun/2025), representando aproximadamente 22,54% do mercado de FIIs. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários, de alta qualificação técnica e acadêmica.	Seção 15

SUMÁRIO DOS PRINCIPAIS RISCOS DO FUNDO	PROBABILIDADE	IMPACTO FINANCEIRO
1. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários: a rentabilidade das Cotas depende dos resultados e custos do FII, podendo haver redução no fluxo de caixa disponível para distribuições. Além disso, os ativos investidos possuem riscos próprios, sujeitos a recuperação judicial, falência ou processos similares do originador ou terceiros.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
2. Risco de não materialização das perspectivas contidas no prospecto: as informações sobre o FII e o mercado imobiliário envolvem incertezas, sem garantia de que resultados futuros correspondam às expectativas do prospecto. Não há garantia da Administradora, Coordenador Líder, Gestora, seguro ou FGC, podendo eventos futuros gerar prejuízos aos Cotistas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor
3. Risco de mercado das cotas do FII: as cotas podem apresentar baixa liquidez frente a outras modalidades de investimento, dificultando sua venda mesmo em mercado de bolsa ou mercado secundário. No curto prazo, isso pode gerar perdas ao investidor, que deve estar ciente de que se trata de investimento de longo prazo.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor
4. Riscos regulatórios: alterações na legislação tributária, cambial e regulatória aplicável ao FII, além de exigências de novas licenças ou interferências governamentais, podem impactar adversamente o valor das Cotas, a distribuição de rendimentos e o resgate, incluindo regras de câmbio e remessas ao exterior.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor
5. Risco de liquidez: os ativos da carteira e as Cotas ofertadas podem ter baixa liquidez, agravada pela natureza de condomínio fechado do FII, sem resgate convencional. O investidor pode enfrentar dificuldade para negociar suas Cotas no mercado secundário, devendo estar ciente do caráter de longo prazo do investimento.	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor	☐ Maior ☒ Média ☐ Menor

4. PRINCIPAIS INFORMAÇÕES SOBRE O VALOR MOBILIÁRIO		MAIS INFORMAÇÕES
INFORMAÇÕES SOBRE A COTA DO FUNDO DE INVESTIMENTO		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do FII e terão forma nominativa e escritural. O resgate das cotas somente poderá ser feito na data de liquidação do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada cota corresponderá a 1 voto nas AGC.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	Indeterminado	Seção 15
Restrições à livre negociação	Não há restrições à revenda.	Seção 7.1

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☐ Investidores Profissionais ☐ Investidores Qualificados ☒ Público em geral	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Tendo em vista que a oferta é relativa à distribuição secundária de cotas do FII, e que, conforme disposto no regulamento do FII, não haverá direito de preferência entre os cotistas para a negociação das cotas ofertadas no mercado secundário.	Seção 6.2

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Qual o valor mínimo para investimento?	A quantidade mínima a ser adquirida por cada Investidor no contexto da Oferta será de 1 (uma) Cota Ofertada.	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Durante o Período de Aquisição, os Investidores deverão formalizar o Pedido de Aquisição, indicando a quantidade de Cotas Ofertadas que pretendem adquirir (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.5
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: Por ordem cronológica de apresentação dos respectivos Termos de Aceitação. Oferta Institucional: De forma discricionária, pelos Coordenadores, de comum acordo com a Gestora.	Seção 8.2
Como poderei saber o resultado do rateio?	Mediante comunicação do Coordenador Líder aos Investidores nos endereços e formas de comunicação indicados pelo Investidor nos Documentos de Aceitação da Oferta.	Seção 8.5
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, se não for atingido Montante Mínimo ou na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.	Seção 8.2
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	Tributação aplicável aos cotistas do FII: IOF/Títulos, IOF/Câmbio e IR, conforme descrições constantes do prospecto.	Seção 15
Indicação de local para obtenção do Prospecto	www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas em Análise” e, na coluna “Secundárias”, selecionar o volume em R\$ para “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Éxes Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Lâmina”, “Aviso ao Mercado”, “Anúncio de Início”, “Anúncio de Encerramento” ou a opção desejada)	
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM	Seção 2.1
Outras instituições participantes da distribuição	O processo de distribuição das cotas poderá contar com a adesão de instituições financeiras contratadas pelo Coordenador Líder e outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro na distribuição de valores mobiliários, mediante celebração, pelos Participantes Especiais, de um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.	Seção 2.1
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	De 04/09/2026 até 16/09/2026.	Seção 5
Qual a data da fixação de preços?	27 de julho de 2026	Seção 6.4
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	N/A	Seção 5
Qual a data da liquidação da oferta?	23/09/2026.	Seção 5

5. INFORMAÇÕES SOBRE O INVESTIMENTO E CALENDÁRIO DA OFERTA		MAIS INFORMAÇÕES
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.2
Quando poderei negociar?	Após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a transferência das cotas para a carteira livre de acordo com os procedimentos operacionais da B3.	Seção 8.6



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA

